

1. Úvod do insolvence

- a. Proč je důležité, aby investor znal alespoň základy insolvenční problematiky?
- b. Co je insolvence a kdy může nastat?
- c. Insolvenční rejstřík
- d. Zahájení insolvenčního řízení a dopad na věřitele
- e. Další průběh insolvenčního řízení
 - i. Majetková podstata
 - ii. Jednotlivé způsoby řešení úpadku a jejich průběh
- f. Druhy pohledávek a jejich uplatňování v insolvenčním řízení

2. Účastníci v insolvenčním řízení

- a. Dlužník
 - i. Cíl dlužníka v rámci insolvenčního řízení
 - ii. Práva dlužníka
 - iii. Co dlužník může a co naopak nesmí
- b. Věřitel
 - i. Cíl věřitele v rámci insolvenčního řízení
 - ii. Práva věřitele
 - iii. Zajištěný věřitel
 - iv. Nezajištěný věřitel
 - v. Přihláška pohledávky - formální náležitosti, lhůty pro podávání přihlášek
 - vi. Nezajištěná pohledávka – incidenční spory
- c. Práva insolvenčního správce
 - i. Role insolvenčního správce v rámci insolvenčního řízení
 - ii. Insolvenční správce může věřiteli pěkně zatopit
 - iii. Insolvenční správci v České republice

3. Nemovitosti v insolvenčním řízení

- a. Nemovitost jako součást majetkové podstaty
- b. Nemožnost nakládání s majetkem do pravomocného rozhodnutí v insolvenčním řízení
- c. Když věřitel ostrouhá (dlužník má nemovitost a je mu schválen splátkový kalendář)
- d. Způsoby zpeněžení nemovitosti insolvenčním správcem

4. Co se může stát po nákupu nemovitosti - potenciální rizika

- a. Riziko podání insolvenčního návrhu prodávajícím
- b. Riziko exekuce
- c. Když katastr neprovede vklad
- d. Dluhy na energiích, u SVJ nebo družstva
- e. Původní majitel nechce nemovitost opustit
- f. Věcná práva, o kterých jste nevěděli

5. Insolvence jako investiční příležitost

- a. Rizika insolvence pro dlužníka, který vlastní nemovitost
 - i. Informace o rizicích, která jsou spojena s insolvenčními
- b. Když máte pohledávku za dlužníkem, který vlastní nemovitost
 - i. Podání insolvenčního návrhu na dlužníka věřitelem jako řešení pro nesplácenou pohledávku

- ii. Zjištění dalších dluhů
 - 1. Dobrá smlouva o půjčce – nutný základ
 - 2. Registry dlužníků
 - 3. Monitoring exekucí
 - 4. Hlídač katastru nemovitostí
 - iii. Sepsání insolvenčního návrhu na dlužníka a podání na soud
 - c. Pokud není pohledávka za dlužníkem a hledáte investiční příležitosti
 - i. Vyhledávání vhodných příležitostí
 - ii. Aktivní oslovování potenciálních klientů
 - 1. Hromadné rozesílání dopisů
 - 2. Problematika zpracování osobních údajů
 - d. Budoucnost insolvencí a připravovaná novela insolvenčního zákona
 - i. Přístup zákonodárců k dlužníkům
 - ii. Očekávaný nárůst insolvencí v příštích letech
 - iii. Věřitelé a investoři se musí insolvenčním přizpůsobit
 - e. Možnosti financování nemovitostí v insolvenční
- 6. Jak investici realizovat – změny na trhu v roce 2017**
- a. Omezení půjčování peněz
 - i. Regulace ze strany ČNB, novela zákona o spotřebitelském úvěru
 - ii. Zpětný leasing nemovitosti
 - iii. Pozor na pravidelnější půjčování peněz na fyzickou osobu bez podnikatelského oprávnění
 - b. Výkup nemovitostí
 - i. Jediný způsob, jak investovat do nemovitostí mimo klasický realitní trh nabídky a poptávky
 - ii. Pozor na vzájemné plnění v hrubém nepoměru
- 7. Jak předběhnout konkurenci – exekuce, dražby**
- a. Exekuce
 - i. Vznik a průběh exekuce
 - ii. Exekuce v průběhu insolvence
 - b. Dražba nemovitosti v průběhu insolvence
 - i. Druhy dražeb nemovitostí
 - 1. Exekutorská dražba
 - 2. Soukromý dražebník
 - 3. Správní orgán
 - 4. Aukce nemovitostí
 - ii. Elektronická x fyzická dražba nemovitosti
 - iii. Dražba nemovitosti v průběhu insolvence
- 8. Kde a jak vyhledávat investiční příležitosti?**
- a. Insolvenční rejstřík
 - b. Vývěsky úřadů (úřední desky)
 - c. Centrální adresa
 - d. Portál dražeb
 - e. Dražební portály
 - f. Realitní servery, kde inzerují insolvenční správci
 - g. Placené služby – ADOL Monitor
 - i. Monitoring insolvencí
 - ii. Monitoring dražeb
 - iii. Monitoring exekucí